



Accelerating success.

Wiesbaden 2022 / 2023

Markt- Bericht

Bürovermietung

Wiesbaden



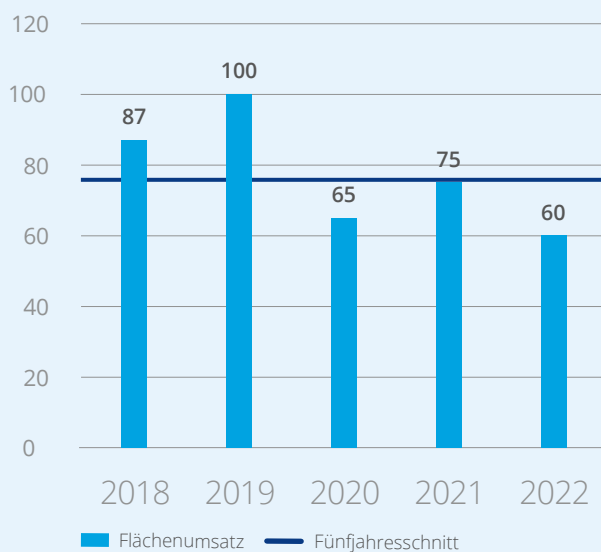
City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	296
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	144
Arbeitslosenquote in %	8,0
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	27.963

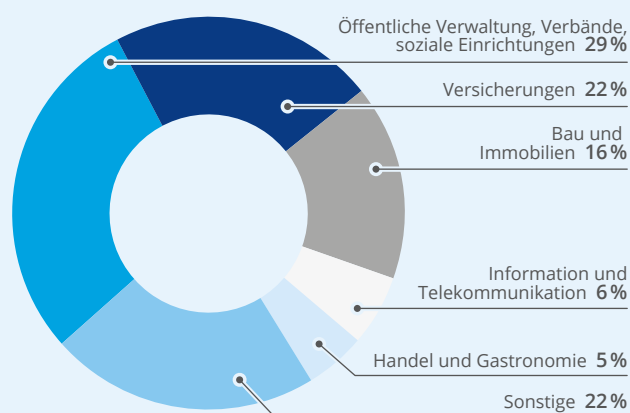
Fast Facts

Bürovermietung	2022	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	59.800 m ²	-20,4 %
Spitzenmiete	18,00 €/m ²	4,0 %
Durchschnittsmiete	14,40 €/m ²	2,9 %
Leerstandsquote	2,1 %	-20 bp

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz
in 1.000 m²



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Branchen – Top Five
Anteil in %



Bürovermietung

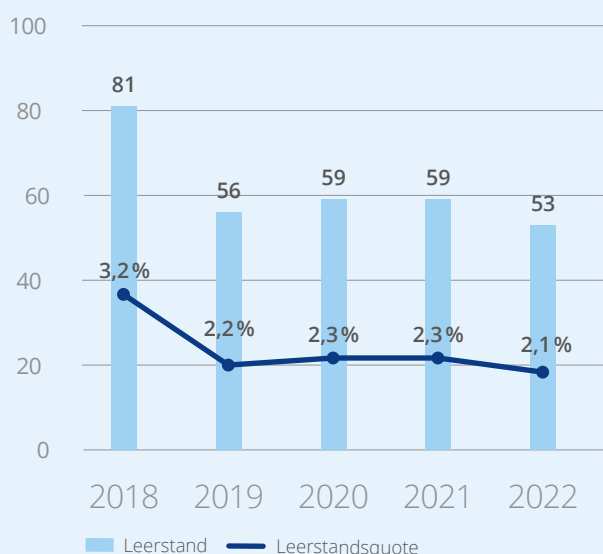
Flächenumsatz

Im Jahr 2022 wurde auf dem Bürovermietungsmarkt Wiesbaden ein Flächenumsatz von rund 59.800 m² (mit Eigennutzern, ohne Mietvertragsverlängerungen) registriert. Damit ordnet sich das Resultat rund 20 % unterhalb des Vorjahresergebnisses ein, das maßgeblich von einem Großabschluss über 30.000 m² durch das Land Hessen beeinflusst wurde. In Gegenwart der zahlreichen Unsicherheitsfaktoren präsentierte sich der Markt jedoch weiterhin in einer robusten Verfassung. Abgesehen von dem Größensegment zwischen 2.000 und 5.000 m² war ein Rückgang des Flächenumsatzes in allen Nachfragegruppen festzustellen. Besonders spürbar war dies beim Flächenumsatz im Segment über 5.000 m², wenngleich wir dort mit drei Abschlüssen auf dem Niveau des langjährigen Durchschnittes rangierten. Eine höhere Aktivität wurde erneut durch die limitierten Optionen in Bestandsobjekten für Großnutzer ausgebremst. Exemplarisch dafür hat die R+V

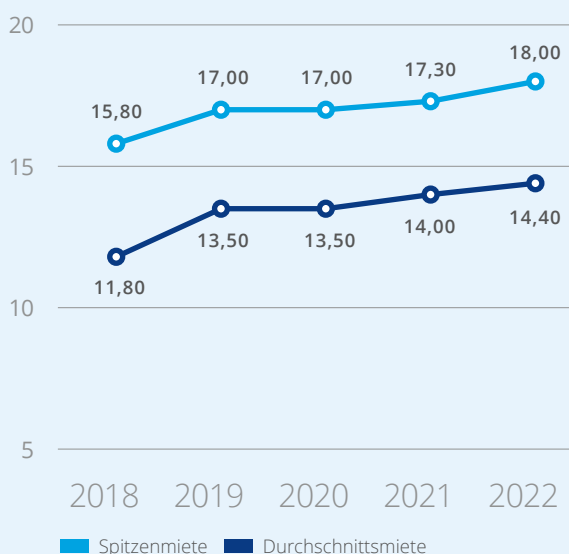
Versicherung auf dem Areal des ehemaligen Wehrbereichsgebührensamtes in der Abraham-Lincoln-Straße 13 mit einem Neubau begonnen. Durch den Baustart zählt diese Eigennutzung mit über 12.000 m² als größter Abschluss des Jahres.

Aus Branchenperspektive war mit einem Marktanteil von rund 29 % erneut die Öffentliche Hand der aktivste Akteur. Die Hälfte der insgesamt acht Anmietungen waren größer als 2.000 m². Nichtsdestotrotz war der Umsatzanteil nicht so stark ausgeprägt wie in den Vorjahren. Mit Marktanteilen von rund 22 % und 16 % folgten Versicherungen bzw. Unternehmen aus dem Bau- und Immobiliensektor, die in den Vorjahren nicht zu den nachfragestärksten Sektoren zählten. Bezogen auf die Abschlusszahlen agierten Unternehmen aus dem IT- und Gesundheitssektor sowie Beratungshäuser – vor allem im kleinteiligen Segment bis 500 m² – erfahrungsgemäß aktiv.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m²
und Leerstandsrate in %



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmiete
in €/m²



Mieten

Die Mietpreisentwicklung setzte auch in 2022 ihren langjährigen Aufwärtstrend mit neuen Rekordwerten fort. Mit rund 0,40 €/m² legte die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf 14,40 €/m² zu. Mit einem Wachstum von rund 4 % steigerte sich die Spitzenmiete nochmals stärker und notierte Ende des Jahres bei 18,00 €/m². Treiber dieser Entwicklung waren steigende Konditionen für Bürobestände und Projekte in den nachgefragten Lagen. Mangels attraktiver Alternativen an qualitativ hochwertigen Flächen mündeten Gesuche von (Groß-)Nutzern in hochpreisigen Projektanmietungen.

Angebot und Leerstand

Ende 2022 standen rund 53.050 m² Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 2,1 % entsprach. Somit verknappte sich das Angebot der Landeshauptstadt nochmals um 20 Basispunkte und verfestigte den hiesigen Vermietermarkt. Insbesondere bereinigt um strukturelle Leerstandsobjekte war das Angebot an modernen Optionen äußerst begrenzt, da attraktive Vakanzen bereits nach kurzer Vermarktungsdauer wieder vom Markt absorbiert werden. Einige Nutzer konnten daher ihre Umzugspläne nicht verwirklichen und verlängerten im Bestand.

Entwicklungsschwerpunkte

In 2022 wurden rund 28.300 m² Büro-neubaufäche errichtet, die zum Fertigstellungszeitpunkt vollständig belegt waren. Dazu zählten u.a. das Lincoln Offices II im Abraham-Lincoln-Park 3 und der von Union Investment entwickelte Erweiterungsbau der Schufa im Kormoranweg 7 am Schiersteiner Hafen. Im kommenden Jahr wird ein Projektvolumen von rund 10.600 m² erwartet, das bereit zu 96 % vorvermietet ist. Restriktivere Finanzierungsbedingungen und höhere Vorvermietungsquoten werden Bauvorhaben erschweren und das begrenzte Angebot nicht nachhaltig entlasten können.

Fazit und Prognose

Der Büovermietungsmarkt Wiesbaden erwies sich auch in einem herausfordernden Umfeld als krisenresistent. Die Landeshauptstadt profitiert von der regen Aktivität der zahlreichen öffentlichen Nutzer, die aufgrund des veralteten Gebäudebestandes und ESG-Vorgaben auch in den Folgejahren für eine hohe Nachfrage sorgen werden. Die überschaubare Fertigstellungspipeline und das geringe Leerstandsniveau in Kombination mit der stabilen Nachfrage werden auch zukünftig Aufwärtsdruck auf die Mietpreise bewirken.



Das gestiegene Qualitätsbewusstsein der Nutzer durch die Megatrends ESG und War for Talents prägt das Marktgeschehen und wird auch zukünftig Nachfragetreiber sein.

Kontakt

Ann Skrollan Persicke Team Lead Office Letting | Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
+49 69 719192-58, ann-skrollan.persicke@colliers.com

Ansprechpartner

Ann Skrollan Persicke

Associate Director
Team Lead Office Letting
Wiesbaden, Mainz & Darmstadt
+49 69 719192-58
ann-skrollan.persicke@colliers.com

Fabian Gust

Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Frankfurt
+49 69 719192-5055
fabian.gust@colliers.com

Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2023. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt



Bildnachweis

Titelseite: Lisa Farkas, Union Investment

Innenseite: AdobeStock